

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/loi/2013/02/11/2013011368/justel>

Dossier numéro : 2013-02-11/51

Titre

11 FEVRIER 2013. - Loi organisant la profession d'agent immobilier

Situation : Intégration des modifications en vigueur publiées jusqu'au 17-03-2020 inclus.

Source : ECONOMIE, PME, CLASSES MOYENNES ET ENERGIE

Publication : Moniteur belge du 22-08-2013 page : 55906

Entrée en vigueur : 01-09-2013

Table des matières

[CHAPITRE 1er.](#) - Disposition introductive

Art. 1

[CHAPITRE 2.](#) - Définitions

Art. 2

[CHAPITRE 3.](#) - La profession d'agent immobilier

[Section 1re.](#) - De l'exercice et de la protection du titre d'agent immobilier

Art. 3-8

[Section 2.](#) - Libre prestation des services

Art. 9

[Section 2/1.](#) [¹ - Liberté d'établissement et de prestation de services - Carte professionnelle européenne]¹

Art. 9/1, 9/2

[Section 3.](#) - Exercice dans le cadre d'une personne morale

Art. 10-12

[CHAPITRE 4.](#) - Disciplinaire

[Section 1er.](#) - Obligations déontologiques

Art. 13

[Section 2.](#) - Sanctions disciplinaires

Art. 14-21, 21/1

[CHAPITRE 4/1.](#) [¹ - Fonds de tiers et compte de qualité]¹

Art. 21/2

[CHAPITRE 5.](#) - Dispositions pénales

Art. 22-26

[CHAPITRE 6.](#) - Disposition transitoire

Art. 27

Texte

[CHAPITRE 1er.](#) - Disposition introductive

Article [1er](#). La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

[CHAPITRE 2.](#) - Définitions

[Art. 2.](#) Pour l'application de la présente loi, il faut entendre par :

- 1° ministre : le ministre ayant les Classes moyennes dans ses attributions;
- 2° le Conseil supérieur : le Conseil supérieur des Indépendants et des Petites et Moyennes Entreprises, institué par l'article 13 des lois relatives à l'organisation des Classes moyennes, coordonnées le 28 mai 1979;
- 3° ^[1] Etat membre : l'Etat membre tel que visé dans l'article 2, § 1er, l), de la loi du 12 février 2008 instaurant un cadre général pour la reconnaissance des qualifications professionnelles UE;]^[1]
- 4° agent immobilier : celui qui exerce une ou plusieurs activités mentionnées aux 5°, 6° et 7° ;
- 5° intermédiaire : celui qui, pour le compte de tiers, prête une assistance déterminante en vue de réaliser un contrat de vente, d'achat, d'échange, de location ou de cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce;
- 6° syndic : celui qui agit dans le cadre de l'administration et de la conservation des parties communes d'immeubles ou groupes d'immeubles en copropriété forcée, d'après ^[2] les articles 3.78 et suivants]^[2] du Code civil;
- 7° régisseur : celui qui réalise pour le compte de tiers des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, autres que celles de syndic;
- 8° la loi-cadre : la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services, codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007;
- 9° l'Institut : l'Institut professionnel des Agents Immobiliers, créé par l'arrêté royal du 6 septembre 1993;
- ^[1] 10° la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles : la loi du 12 février 2008 instaurant un cadre général pour la reconnaissance des qualifications professionnelles UE.]^[1]

(1)<L 2017-07-21/32, art. 30, 003; En vigueur : 19-10-2017>

(2)<L 2020-02-04/16, art. 23, 006; En vigueur : 01-09-2021>

[CHAPITRE 3.](#) - La profession d'agent immobilier

[Section 1re.](#) - De l'exercice et de la protection du titre d'agent immobilier

[Art. 3.](#) Il est établi, au sein de l'Institut, un tableau des agents immobiliers et une liste de stagiaires scindés en deux colonnes, l'une reprenant les agents immobiliers intermédiaires, l'autre reprenant les agents immobiliers syndics.

Les agents immobiliers intermédiaires, les agents immobiliers syndic et les agents immobiliers régisseurs sont soumis à des obligations de formation et à des contrôles particuliers, dont les modalités sont déterminées par le Roi.

Lorsqu'ils exercent leur activité au sein d'une personne morale, les agents immobiliers intermédiaires, les agents immobiliers syndics et les agents immobiliers régisseurs sont également soumis à des exigences en termes de capital minimal, dont les modalités sont déterminées par le Roi.

[Art. 4.](#) Toute personne physique ou personne morale autorisée à exercer la profession d'agent immobilier conformément à la présente loi et dont la responsabilité peut être engagée en raison des actes qu'elle accomplit à titre professionnel ou en raison des actes de ses préposés doit être couverte par une assurance.

Le Roi fixe les modalités et les conditions de l'assurance qui doit permettre une couverture adéquate du risque encouru par le destinataire des services prestés par l'agent immobilier, notamment :

- le plafond minimal à garantir;
- l'étendue de la garantie dans le temps;
- les risques qui doivent être couverts.

Lorsque la profession d'agent immobilier est exercée par une personne morale conformément à la présente loi,

tous les gérants, associés acifs, administrateurs et membres du comité de direction sont solidairement responsables du paiement des primes d'assurance.

[¹ Les attestations délivrées par les organismes d'assurances d'un autre Etat membre sont acceptées comme équivalentes, pour autant que la garantie soit équivalente ou essentiellement comparable, pour ce qui est de sa finalité et de la couverture qu'elle offre sur le plan du risque assuré, de la somme assurée ou du plafond de la garantie ainsi que des activités éventuellement exclues de la couverture, avec celle prévue sur base des dispositions légales ou réglementaires en vigueur en Belgique. Dans le cas où l'équivalence de la garantie n'est que partielle, l'Institut peut demander une garantie complémentaire pour couvrir les éléments qui ne sont pas déjà couverts.]¹

(1)<AR 2020-03-01/02, art. 3, 005; En vigueur : 20-03-2020>

Art. 5. § 1er. [¹ Nul ne peut exercer la profession d'agent immobilier s'il a été privé de ses droits civils et politiques ou s'il a été déclaré en faillite sans avoir obtenu la réhabilitation ou si son extrait de casier judiciaire indique, au moment où il sollicite l'accès, qu'il a encouru, en Belgique ou dans un autre Etat membre de l'Union européenne, l'une des peines suivantes :

1° une peine criminelle;

2° une peine d'emprisonnement sans sursis d'un an au moins pour l'une des infractions mentionnées à l'article 1er de l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 portant interdiction à certains condamnés et aux faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités et conférant aux tribunaux de commerce la faculté de prononcer de telles interdictions;

3° une amende pénale de 2 500 euros au moins, avant application des décimes additionnels, pour infraction à la législation sur la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme.]¹

Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, la profession d'agent immobilier intermédiaire ou syndic, ou en porter le titre, s'il n'est inscrit dans la colonne de la profession qu'il exerce du tableau des titulaires ou dans la colonne de la profession qu'il exerce de la liste des stagiaires.

Nul ne peut exercer en qualité d'agent immobilier régisseur s'il n'est inscrit à au moins une des deux colonnes dudit tableau.

§ 2. Les agents immobiliers sont soumis aux obligations suivantes, dont le Roi détermine les modalités :

1. a) pour les personnes physiques être titulaire [² d'une attestation de compétence ou d'un titre de formation]²;

b) pour les personnes morales répondre aux conditions visées à l'article 10.

2. Respecter les règles de déontologie.

§ 3. Le Roi peut dispenser les titulaires de professions libérales des interdictions visées au § 1er.

Dans pareil cas, les Ordres et Instituts en charge du contrôle des activités de ces personnes intègrent dans leur déontologie un volet spécifique aux activités d'agents immobiliers.

Les personnes qui ne font que gérer leur patrimoine familial, ou le patrimoine dont elles sont copropriétaires, ou le patrimoine de la société dont elles sont actionnaires ou associées, ne sont pas soumises aux interdictions visées au § 1er.

§ 4. [³ ...]³

[² § 5. Les ressortissants d'un Etat membre qui ont acquis une attestation de compétence ou un titre de formation visé au § 2, 1.a), sont soumis à l'ensemble des conditions et bénéficient de l'ensemble des droits prévus dans la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles, sans préjudice des dispositions prévues par ou en vertu de la présente loi.]²

(1)<L 2017-09-18/06, art. 178, 002; En vigueur : 16-10-2017>

(2)<L 2017-07-21/32, art. 31, 003; En vigueur : 19-10-2017>

(3)<L 2017-12-21/34, art. 2, 004; En vigueur : 01-02-2018>

Art. 6. Nul ne peut porter un titre ni ajouter à celui sous lequel il est inscrit au tableau visé à l'article 3, une mention pouvant prêter à confusion avec le titre professionnel d'agent immobilier intermédiaire, d'agent immobilier syndic ou d'agent immobilier régisseur.

Art. 7. Toute personne physique inscrite dans une des colonnes du tableau des agents immobiliers ou de la liste des stagiaires est tenue de porter, dans l'exercice de ses activités professionnelles, le titre professionnel sous lequel elle est inscrite dans la colonne du tableau des agents immobiliers ou de la liste de stagiaires.

Art. 8. Pour l'application de la présente loi, les agents immobiliers sont présumés, de manière irréfragable, exercer cette activité à titre indépendant.

Il ne faut pas satisfaire aux obligations visées à l'article 5 pour exercer la profession dans les liens d'un contrat de travail et les personnes qui bénéficient de cette faculté ne sont pas autorisées à porter le titre professionnel.

Section 2. - Libre prestation des services

Art. 9.[¹ § 1er. Les ressortissants d'un Etat membre sont autorisés à exercer temporairement et occasionnellement la profession d'agent immobilier, sans devoir remplir les conditions de l'article 5, mais sous réserve du respect des règles de déontologie en rapport direct avec les qualifications professionnelles, selon les

modalités prévues dans la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles et du § 2 si :

1° ils sont légalement établis dans un autre Etat membre pour y exercer la même profession et;
2° lorsque la profession d'agent immobilier n'est pas réglementée dans l'Etat membre d'établissement, ils l'ont exercée dans un ou plusieurs Etats membres pendant au moins une année au cours des dix années qui précèdent leur prestation de services.

Le caractère temporaire et occasionnel de la prestation de services est apprécié au cas par cas par la Chambre exécutive, notamment en fonction de sa durée, de sa fréquence, de sa périodicité et de sa continuité

§ 2. En application de l'article 9 de la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles, lorsque les personnes visées au § 1er se déplacent vers le territoire de la Belgique pour la première fois pour exercer, de façon temporaire et occasionnelle, la profession d'agent immobilier, elles en informent préalablement l'Institut par une déclaration écrite comprenant les informations relatives aux couvertures d'assurance ou autres moyens de protection personnelle ou collective concernant la responsabilité professionnelle.

Cette déclaration est renouvelée une fois par an si le prestataire de services compte fournir des services d'une manière temporaire ou occasionnelle en Belgique au cours de l'année concernée. Le prestataire de services peut fournir cette déclaration par tout moyen.

En outre, lors de la première prestation de services ou en cas de changement matériel relatif à la situation établie par les documents, le prestataire de services fournit également les documents prévus à l'article 9, § 2, a) à d), de la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles.

[² ...]²]¹

(1)<L 2017-07-21/32, art. 32, 003; En vigueur : 19-10-2017>

(2)<AR 2020-03-01/02, art. 4, 005; En vigueur : 20-03-2020>

Section 2/1. [¹ - Liberté d'établissement et de prestation de services - Carte professionnelle européenne]¹

(1)<Inséré par L 2017-07-21/32, art. 33, 003; En vigueur : 19-10-2017>

Art. 9/1. [¹ § 1er. Les ressortissants d'un Etat membre, qui sont titulaires d'un titre de formation visé à l'article 5, § 2, 1.a), répondant aux conditions fixées par le Roi et délivré en Belgique, peuvent demander à l'Institut professionnel des agents immobiliers via l'outil électronique fourni par la Commission européenne créant un dossier IMI :

1° soit, d'accomplir toutes les démarches préparatoires nécessaires concernant l'examen de leur dossier individuel pour l'obtention d'une carte professionnelle européenne en vue de l'établissement dans un autre Etat membre;

2° soit, de délivrer la carte professionnelle européenne en vue de l'exercice temporaire et occasionnel de la profession dans un autre Etat membre.

§ 2. Les ressortissants d'un Etat membre qui sont titulaires d'une attestation de compétence ou d'un titre de formation visé à l'article 5, § 2, 1.a), répondant aux conditions fixées par le Roi et délivré par un autre Etat membre, peuvent introduire une demande de carte professionnelle européenne en vue d'exercer la profession en Belgique soit dans le cadre du libre établissement, soit dans le cadre de la libre prestations de services.

§ 3. Conformément à la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles, les conditions d'obtention d'une carte professionnelle européenne sont identiques à celles fixées pour la reconnaissance des qualifications professionnelles. La procédure est déterminée par la loi du 12 février 2008 relative aux qualifications professionnelles et par le règlement d'exécution (UE) 2015/983 de la Commission européenne du 24 juin 2015 sur la procédure de délivrance de la carte professionnelle européenne et l'application du mécanisme d'alerte, conformément à la directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil.

§ 4. La Chambre exécutive compétente prend les décisions relatives à la délivrance d'une carte professionnelle européenne. Sa décision ou son absence de décision dans les délais prévus pour l'examen d'une demande de reconnaissance des qualifications professionnelles peut faire l'objet d'un recours devant la Chambre d'appel compétente ou en dernier ressort près de la Cour de cassation selon les mêmes modalités que celles prévues pour tout recours relatif à une décision portant sur une demande de reconnaissance des qualifications professionnelles. Lorsque la demande de carte professionnelle est effectuée par un ressortissant qui n'a pas d'établissement en Belgique et qui désire exercer la profession dans un autre Etat membre, la Chambre exécutive compétente est celle de son domicile.¹

(1)<Inséré par L 2017-07-21/32, art. 34, 003; En vigueur : 19-10-2017>

Art. 9/2. [¹ Le Roi peut abroger, modifier, compléter ou remplacer les dispositions de la présente loi et les arrêtés pris en son exécution en vue d'assurer la transposition en droit interne de la directive relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles.]¹

(1)<Inséré par L 2017-07-21/32, art. 35, 003; En vigueur : 19-10-2017>

Section 3. - Exercice dans le cadre d'une personne morale

[Art. 10.](#) § 1er. Les personnes morales peuvent exercer la profession d'agent immobilier si elles répondent aux conditions suivantes :

1° tous les gérants, administrateurs, membres du comité de direction et de façon plus générale, les mandataires indépendants qui interviennent au nom et pour compte de la personne morale, sont des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier conformément à l'article 5;

2° son objet et son activité doivent être limités à la prestation de services relevant de l'exercice de la profession d'agent immobilier et ne peuvent pas être incompatibles avec celle-ci;

3° si elle est constituée sous la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions, ses actions doivent être nominatives;

4° au moins 60 % des parts ou actions ainsi que des droits de vote doivent être détenus, directement ou indirectement, par des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'agent immobilier conformément à l'article 5; toutes les autres parts ou actions peuvent uniquement être détenues par des personnes physiques ou morales, signalées à l'Institut, exerçant une profession qui ne soit pas incompatible ^[1] et pour autant que ces personnes physiques ou les bénéficiaires effectifs de ces personnes morales n'aient pas fait l'objet de condamnations visées à l'article 5, § 1er, alinéa 1er^[1];

5° la personne morale ne peut détenir de participations dans d'autres sociétés ou personnes morales à caractère autre qu'exclusivement professionnel. L'objet social et les activités de ces sociétés ne peuvent pas être incompatibles avec la fonction d'agent immobilier;

6° la personne morale est inscrite dans une des colonnes du tableau de l'Institut.

§ 2. Si la personne morale n'est pas inscrite au tableau, les administrateurs, gérants et/ou associés actifs assument pleinement la responsabilité civile des actes posés dans le cadre de l'exercice de la profession au sein de la personne morale.

La personne morale visée à l'alinéa précédent doit respecter les conditions suivantes :

1° ses administrateurs, gérants ou associés actifs qui exercent l'activité réglementée et qui ont la direction effective des départements au sein desquels l'activité est exercée, doivent être inscrits dans la colonne correspondante du tableau ou de la liste.

2° A défaut de ces personnes, l'obligation visée au 1° s'applique à un administrateur ou un gérant ou un associé actif de la personne morale désignée à cet effet. Pour l'application de la présente loi, ces personnes sont présumées, de manière irréfragable, exercer cette activité à titre indépendant.

(1)<L 2017-09-18/06, art. 179, 002; En vigueur : 16-10-2017>

[Art. 11.](#) Si en raison du décès d'une personne physique visée à l'article 10, § 2, 1°, ou 4°, la personne morale ne répond plus aux conditions requises pour exercer la profession d'agent immobilier, celle-ci dispose d'un délai de six mois pour se mettre en conformité avec ces conditions. Durant ce délai, la personne morale peut continuer à exercer la profession d'agent immobilier.

[Art. 12.](#) Le stagiaire ne peut constituer une personne morale au sens de la présente loi ou en être associé, gérant, administrateur, ou membre du comité de direction que s'il s'agit d'une personne morale au sein de laquelle il exerce la profession avec son maître de stage ou avec une personne physique inscrite au tableau des agents immobiliers.

[CHAPITRE 4.](#) - Disciplinaire

[Section 1er.](#) - Obligations déontologiques

[Art. 13.](#) Les membres de l'Institut se conforment aux normes déontologiques établies par l'Institut et rendues obligatoires par le Roi.

Ces normes déontologiques déterminent au moins les obligations suivantes pour les titulaires de la profession :

1° respecter les devoirs de loyauté, d'indépendance, de probité, de diligence et de dignité qui sont à la base de la profession;

2° respecter une obligation de discrétion, à savoir que toute information obtenue par la voie professionnelle ne soit utilisée que dans un cadre professionnel, en tenant compte du droit au respect de la vie privée de tous les intéressés;

3° avoir suivi la formation organisée ou reconnue par l'Institut; il est tenu compte de la colonne du tableau à laquelle est repris le titulaire ou de la colonne de la liste à laquelle est repris le stagiaire;

4° exercer une surveillance suffisante sur les collaborateurs qui assistent les titulaires de la profession dans l'exécution de leur métier. Au moyen d'une norme déontologique, l'Institut peut imposer un nombre minimum de titulaires agréés par siège d'exploitation ou par nombre d'employés;

5° informer immédiatement le client et l'Institut de toute situation de conflit d'intérêt.

[Section 2.](#) - Sanctions disciplinaires

[Art. 14.](#) § 1er. Les agents immobiliers, dont il est prouvé qu'ils ont manqué à leurs devoirs, sont passibles d'une ou de plusieurs des peines disciplinaires suivantes :

- a) l'avertissement;
- b) le blâme;